



stulrichswerk

ENTWICKELN | BAUEN | VERWALTEN

Geschäftsbericht 2024







<b>Grußwort .....</b>	<b>4</b>
<b>Blickpunkt .....</b>	<b>6</b>
Mario Höll, der neue Geschäftsführer, im Interview	6
So beurteilen Geschäftspartner das St. Ulrichswerk	8
Personalia	10
Weßling: Die Krux mit EOF	13
Digitalisierung: BTS-PIT hat sich bewährt	14
Unternehmensdaten	15
<b>Nachhaltigkeit .....</b>	<b>16</b>
Auf dem Weg zur Klimaneutralität	
<b>Entwickeln, Bauen, Verwalten .....</b>	<b>18</b>
„Das Theresia-Petsch-Haus in Bernried ist ein Segen“	18
Umfrage: Wie zufrieden sind unsere Mieter?	22
<b>Bautätigkeit .....</b>	<b>24</b>
Elf Bauprojekte im Überblick	
<b>Bericht des Aufsichtsrats .....</b>	<b>31</b>
<b>Lagebericht .....</b>	<b>32</b>
<b>Handelsbilanz .....</b>	<b>44</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung .....</b>	<b>46</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>48</b>



# Über allem steht die soziale Verantwortung



## Sehr verehrte Leserinnen und Leser,

ob Ukraine-Krieg, Rechtsruck in der Politik, Trump-Wahl oder Flüchtlingskrise: Es gibt viele globale Probleme, die uns beschäftigen und aufwühlen. Für immer mehr Menschen geht es in diesen unsicheren Zeiten auch um ganz existenzielle Themen. Diese reichen von der Sorge um den Arbeitsplatz über die steigenden Lebenshaltungskosten bis hin zum Wohnungsmarkt.

In der Stadt Augsburg gibt es derzeit rund 7.500 Sozialwohnungen. Gleichzeitig stehen 2.100 Haushalte auf der Warteliste. Über die Hälfte der Augsburger hat Anspruch auf geförderte Wohnungen. Dabei sinkt die Zahl der Sozialwohnungen kontinuierlich, während gleichzeitig die Mieten immer weiter steigen. Sobald diese aus der Sozialbindung fallen, können die Eigentümer für Sozialwohnungen marktübliche Sätze verlangen.

Gerade vor dem Hintergrund der steigenden Mieten und des Auftrages, bezahlbaren Wohnraum für die Menschen zu schaffen, hat der Stopp für die EOF-Förderung im Herbst vergangenen Jahres zu Unsicherheiten bei der Planung der Projekte geführt. Um die Lage am





Wohnungsmarkt zu entspannen und vor allem dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hält das St. Ulrichswerk weiter an seinen Neubaumaßnahmen fest, auch mit etwaigen Verzögerungen durch die schwierigen Rahmenbedingungen.

Aus dieser Verantwortung heraus hat der Bischöfliche Stuhl der Diözese Augsburg das St. Ulrichswerk vor 73 Jahren gegründet.

Die soziale Frage stellt sich in unserer Gesellschaft, die sich zusehends zu spalten droht, immer dringlicher. Wenn steigende Mieten einen zu großen Teil des verfügbaren Haushaltseinkommens aufbrauchen, geht es früher oder später schlicht um die Existenz. Die rund 130.000 Wohnungen der rund 50 kirchlichen Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland stehen für bezahlbaren Wohnraum.

Als professioneller Dienstleister der Diözese Augsburg im Bereich Wohnungsbau und Immobilienverwaltung hat sich das St. Ulrichswerk einen hervorragenden Ruf erarbeitet. Es steht für Kompetenz und Kontinuität. Das Verhält-

nis zu den Geschäftspartnern ist von Fairness geprägt, was gerade in der Baubranche nicht selbstverständlich ist.

Auch die Unternehmensleitung steht für Beständigkeit. 28 Jahre war Rudolf Mitterhuber für das St. Ulrichswerk tätig, 20 Jahre davon als Geschäftsführer. Er hat das Unternehmen in dieser Zeit stetig weiterentwickelt und auch durch schwierige Phasen, wie zuletzt die Corona-Krise, umsichtig geführt. Dafür gebühren ihm allergrößter Dank und Anerkennung. Ende 2024 ging er in den Ruhestand.

Mit Mario Höll steht ein Nachfolger bereit. Im Februar 2024 fing er beim St. Ulrichswerk an und konnte das Unternehmen gründlich kennenlernen. Im Mai erhielt er Prokura, im Dezember wurde er zum Geschäftsführer ab dem 1. Januar 2025 bestellt. Für diese neue Aufgabe wünsche ich ihm im Namen des Bischöflichen Stuhls viel Glück und Gottes Segen.

Ihr

**Dr. Dominikus Kleindienst**  
Bischöflicher Finanzdirektor



# „Ohne EOF ist kein sozialer Wohnungsbau möglich“

Fehlende staatliche Fördermittel beeinträchtigen den Wohnungsbau. Auch beim St. Ulrichswerk wurden deswegen Projekte zurückgestellt. Mario Höll, der neue Geschäftsführer, berichtet, wie das St. Ulrichswerk die Situation meistert und welche Veränderungen er plant.

**Seit vergangenem Februar arbeiten Sie beim St. Ulrichswerk. Haben sich Ihre Erwartungen mit dem Wechsel erfüllt?**

**Höll:** Auf alle Fälle. Ich fühle mich hier sehr wohl. Es ist ein angenehmes Miteinander und ein familiäres Umfeld. Man unterstützt sich in allen Bereichen.

**Was sprach für die berufliche Veränderung?**

**Höll:** Für mich hatte der Wechsel einen doppelten Reiz. Zum einen bedeutete er einen beruflichen Aufstieg. Zum anderen wollte ich auf dem Wohnungsmarkt wieder gemeinwohlorientierter agieren. Deshalb habe ich mich ganz bewusst für ein kirchlich-soziales Wohnungsunternehmen entschieden, bei dem ich bei meiner Arbeit mehr Sinn verspüre.

**Was haben Sie beim St. Ulrichswerk vor? Was wollen Sie ändern?**

**Höll:** Ich baue auf der Arbeit meines Vorgängers Rudolf Mitterhuber auf. An der grundsätzlichen Ausrichtung des Unternehmens ändert sich erstmal nichts. Daneben schaue ich, wo punktuell Anpassungen notwendig sind. Wir werden weiter vornehmlich für Kirchenstiftungen tätig sein und trotz der veränderten Marktlage günstigen Wohnraum schaffen. Da stehen wir vor großen Herausforderungen. Zum Jahresende 2024 waren alle EOF-Mittel ausgeschöpft. Ohne EOF-Förderung ist aber kein sozialer Wohnungsbau möglich. So müssen wir nach anderen Möglichkeiten schauen.

**Wie ist die Auftragslage?**

**Höll:** Wir haben eine gute Grundlage an bestehenden Aufträgen und sind an vielen neuen Projekten dran. Viele unserer Baumaßnahmen wie Kitas und Schulen haben nichts mit einer EOF-Förderung zu tun. Das ist ein Vorteil in dem gegenwärtig herausfordernden Marktumfeld.

**Wie steht das St. Ulrichswerk wirtschaftlich da?**

**Höll:** Es steht gut da und hat die jüngsten Krisen gemeistert. Wir sind eines der wenigen Wohnungsunternehmen, das überhaupt noch baut. Das hat nichts mit Profitstreben zu tun, sondern mit unserem sozialen Auftrag, günstigen Wohnraum zu schaffen. Wenn 600 bis 800 € Fördermittel pro Quadratmeter fehlen, kann man ermesen, was das in der jetzigen Lage bedeutet. Wir nehmen unsere gesellschaftliche Verantwortung sehr ernst.

**Wie kann man diese Finanzierungslücke kompensieren?**

**Höll:** Ganz kompensieren können wir sie nicht, aber etwas minimieren. Der Hebel sind standardisierte Grundrisse und eine einfachere Ausstattung. Auch werden wir verstärkt auf Systemherstellung wie bei der Holz-Hybridbauweise setzen. Das senkt die Baukosten.





## Mario Höll

*Mario Höll fing in Februar 2024 als leitender Angestellter beim St. Ulrichswerk an, im Mai erhielt im Prokura. Zum 1. Januar 2025 löste er Rudolf Mitterhuber als Geschäftsführer ab, der nach 28 Jahren beim St. Ulrichswerk auf eigenen Wunsch in Altersteilzeit ging.*

*Höll, der aus Bad Hersfeld in Nordhessen stammt, hat früher für ein kommunales Wohnungsbauunternehmen gearbeitet. Zuletzt war der studierte Bauingenieur in München bei einem Bauträger, dann bei einer großen Immobilienfirma angestellt.*

### Was erwarten Sie für 2025?

**Höll:** Sobald es wieder staatliche Fördermittel gibt, wird man wieder mehr Bautafeln sehen, auch vom St. Ulrichswerk. Etliche Projekte wurden aufgrund fehlender Fördermittel oder unklarer Finanzierung zurückgestellt. Hier stehen wir in den Startlöchern.

### Ist die Arrondierung des Immobilienbestands noch ein Thema?

**Höll:** Ja, die läuft weiter. Das ist kein leichter Prozess. Wir wollen uns von einzelnen Objekten trennen, die nicht so leicht wirtschaftlich zu verwalten sind. Dafür konzentrieren wir uns auf größere Einheiten in Augsburg, Neu-Ulm, Kempten oder Landsberg.

### Werden Sie die Digitalisierung weiter forcieren?

**Höll:** Wir haben schon viel angestoßen und sind auf einem guten Weg. Die Welt ist digital geworden. Insofern werden wir da weiter sehr aktiv bleiben. Eine Mieterapp wäre denkbar. Auch KI haben wir angestoßen. Wir werden nichtsdestotrotz weiterhin am Telefon und am Empfang persönlich erreichbar sein. Das ist insbesondere für unsere älteren Mieterinnen und Mieter sehr wichtig. Trotzdem müssen wir die neuen digitalen Möglichkeiten nutzen, wo es Sinn macht.



# „Nur gute Erfahrungen gemacht“

Der Baubranche werden harte Sitten und ein rauer Umgangston nachgesagt. Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit mit dem sozial und katholisch geprägten St. Ulrichswerk? Vier langjährige Geschäftspartner beschreiben ihre Erfahrungen.



**Thomas Schropp,**  
Geschäftsführer der Schropp-Bau  
GmbH aus Fischach:

Seit über 20 Jahren sind wir für das St. Ulrichswerk und die Diözese Augsburg tätig. Ich kann die Zusammenarbeit als sehr angenehm und fair bezeichnen. Das Schöne nach so einer langjährigen Zeit ist, dass man ein gegenseitiges Vertrauensverhältnis aufgebaut hat und weiß, was man aneinander hat. Da ist es für mich selbstverständlich, dass man auch kurzfristig einspringt oder in Notsituationen wie nach dem Hochwasser im Juni 2024 schnelle Hilfe leistet, um zum Beispiel die vom Hochwasser betroffenen Gebäude so schnell wie möglich zu sanieren.

Unser Familienbetrieb zählt 15 Mitarbeiter und deckt ein breites Spektrum an Arbeiten ab. Hierzu zählen Sanierarbeiten, Betonsanierung, Mauerwerksverpressungen, Rohbauten, Tiefbau- oder Kanalarbeiten bis hin zur Erstellung schlüsselfertiger Objekte. Für das St. Ulrichswerk sind wir sehr vielseitig tätig: von Sanierungs- und Reparaturarbeiten bis hin zu Umbauten.





**Joachim Ulherr,**  
Geschäftsführer des Ingenieurbüros  
Ulherr in Neusäß:

Wir sind sehr froh, dass wir für das St. Ulrichswerk planen dürfen. Dazu zählen Sanitär, Heizung, Lüftung und Elektro. Da sind immer interessante Projekte dabei wie beim Beethovenpark das Geschäftsgebäude der KJF an der Gögginger Brücke oder das Gebäude am Hafnerberg in der Augsburger Innenstadt, welches von der Diözese genutzt wird. Des Weiteren sind wir bei interessanten Wohnungsbauprojekten sowie unterschiedlichen Sanierungsmaßnahmen beteiligt.

Bei den Aufträgen kommen oft moderne Heiz- und Kühldecken zum Einsatz, welche für ein angenehmes Raumklima sorgen. Mein Ingenieurbüro mit 55 Angestellten plant, schreibt aus und überwacht die Umsetzung durch die Installationsbetriebe.

Das St. Ulrichswerk ist wirklich ein angenehmer Auftraggeber. Das läuft alles sehr fair und korrekt ab. Man begegnet sich auf Augenhöhe, arbeitet im wahrsten Sinne miteinander. Klar gibt es auch mal Probleme, aber die werden offen angesprochen und geklärt.

Wir arbeiten sicher schon 20 Jahre für das St. Ulrichswerk. Wir kennen die Vorstellung unseres Auftraggebers und können diese Erwartungen auch erfüllen. Ich finde es angenehm, dort häufig die gleichen Ansprechpartner zu haben. Kontinuität ist immer ein gutes Zeichen.



**Thomas Glogger,**  
Geschäftsführender Partner bei  
3+architekten glogger.müller.blasi  
in Augsburg:

Wir arbeiten seit 2010 mit dem St. Ulrichswerk zusammen. Damals haben wir für die Barmherzigen Schwestern vom Hl. Vinzenz von Paul im ersten Bauabschnitt das neue Mutterhaus an der Gögginger Straße in Augsburg geplant, betreut wurde das Projekt vom St. Ulrichswerk. Ab 2015 haben wir dann in gleicher Konstellation den an das Kloster angrenzenden zweiten Bauabschnitt mit Wohnungen, Heilpädagogischer Tagesstätte, Begegnungsstätte mit Beratungsräumen, Café und Ärzte-/Bürohaus realisiert.

Schnell haben wir bemerkt: Das St. Ulrichswerk verfolgt einen anderen Ansatz, es herrscht ein anderer Umgangston. Natürlich muss auch hier wirtschaftlich geplant und gebaut werden. Aber es geht eben immer auch um städtebaulich-architektonische Qualitäten und um einen nachhaltigen Ansatz. Man hört sich zu, hat Verständnis füreinander und findet Lösungen, mit denen am Ende alle gut leben können. Wir haben nur gute Erfahrungen gemacht. Es gibt wenige Bauherren, mit denen wir so gerne zusammenarbeiten.

Derzeit erstellen wir eine Bauvoranfrage für ein großes Areal in der Innenstadt von Augsburg. In Weilheim planen wir drei Wohnhäuser, bei denen allerdings die Förderung für den sozialen Wohnungsbau noch offen ist.



**André Deppenwiese,**  
Leiter der St.-Bonaventura-Real-  
schule Dillingen des Schulwerks  
der Diözese Augsburg:

Seit 2019 wird auf unserem Schulcampus gebaut. Es war von Beginn an geplant, dass ein geordneter Schulbetrieb jederzeit möglich war. Entscheidend für uns war, dass wir über alle Baumaßnahmen frühzeitig und transparent vom St. Ulrichswerk informiert wurden.

Während der Prüfungen an den vier Schulen, die zu unterschiedlichen Zeiten stattfanden, wurde der Bau eingestellt. Für die Schülerinnen und Schüler musste in dieser Zeit absolute Ruhe herrschen.

Trotz Bauzeitplänen und einer hohen Transparenz ist bei einer Baustelle dieser Größenordnung klar, dass wir auch improvisieren mussten. Wir hatten das Glück, immer auf andere Räumlichkeiten und Gebäude ausweichen zu können.

Die Baumaßnahmen waren sehr komplex: bestehende Gebäude abreißen oder sanieren, neue bauen und eine Container-Schule aufstellen. Dazu kamen noch archäologische Funde auf dem Areal. Dennoch lief alles erstaunlich gut. Nur in der Zeit, als der Neubau mit dem bestehenden Gebäude verbunden und die Außenwand herausgerissen wurde, hatten wir kurzzeitig das Gefühl, auf einer Baustelle zu sein. Pfingsten 2025 wird die Container-Schule wieder abgebaut und der Bona-Campus fertig sein. Darüber ist unsere Vorfreude groß.





## Wechsel in der Geschäftsleitung des St. Ulrichswerks

**Rudolf Mitterhuber** (rechts) war 28 Jahre für das St. Ulrichswerk tätig, davon 20 als Geschäftsführer. Mit dem Jahreswechsel begann für den 62-jährigen auf eigenen Wunsch die Freistellungsphase der Altersteilzeit. Sein Nachfolger **Mario Höll** (links), der im Februar 2024 beim St. Ulrichswerk anfang und im Mai die Prokura erhielt, konnte sich umfassend einarbeiten. An der grundsätzlichen Strategie des kirchlichen Wohnbauunternehmens ändert sich nichts: „Wir werden den sozialen Wohnungsbau weiter im Fokus behalten, auch wenn es durch die staatlichen Förderbedingungen schwieriger wird“, sagt Mario Höll. Die Geschäftsleitung komplettieren unverändert die drei Bereichsleiter Thomas Kopold (Hausverwaltung), Matthias Bronner (Interne Dienste) und Werner Kapfer (Baubetreuung).





## Barbara Schneiders: Chance als Quereinsteigerin genutzt

### Wie kamen Sie zum St. Ulrichswerk?

**Schneiders:** Früher habe ich in einer Sprachenschule gearbeitet, mich dann nach der Geburt meines Kindes beruflich neu orientiert. 2021 fing ich hier an.

### War es eine gute Entscheidung?

**Schneiders:** Den Neuanfang habe ich nicht bereut. Wenn ich das früher alles gewusst hätte, hätte ich vielleicht nicht Sprachen, sondern etwas in dieser Richtung studiert. Ich habe als Quereinsteigerin hier eine Chance bekommen. Mir gefällt es sehr gut. Ich kann mich hier als Branchenfremde weiterentwickeln.

### Wie klappt das mit Beruf und Familie?

**Schneiders:** Beim St. Ulrichswerk bekomme ich Beruf und Familie gut unter einen Hut. Eigentlich war die Stelle in Vollzeit ausgeschrieben. Als man mitbekam, dass ich direkt aus der Elternzeit kam, wurde mir die Stelle in Teilzeit angeboten. Darüber war ich sehr froh. Das ist keine Selbstverständlichkeit. Auch die flexiblen Arbeitszeiten sind eine große Hilfe.

### Was hat sich seitdem getan?

**Schneiders:** Zunächst habe ich im Frontoffice eines der drei Hausverwalter-Teams gearbeitet. Jetzt konnte ich selbst zur Hausverwalterin aufsteigen.

## Louisa Stark nach der Ausbildung übernommen

Das St. Ulrichswerk bietet eine gute Ausbildung und gute Aufstiegschancen. Davon konnte sich **Louisa Stark** (links) überzeugen. Nach der erfolgreich abgeschlossenen Ausbildung zur Immobilienkauffrau wurde sie übernommen. „Ich bin sehr froh, dass ich meine Ausbildung zur Immobilienkauffrau hier machen konnte.“

Die Wertschätzung beruht auf Gegenseitigkeit. „Schnelle Auffassungsgabe, sehr interessiert und höflich im Umgang mit Kollegen und Kunden. Eine Auszubildende, wie man sie sich wünscht“, hatte **Manuela Nadler**, die Ausbilderin im Unternehmen, früh erkannt. Jetzt arbeitet Louisa Stark als Hausverwalterin im Team von Manuela Nadler.





## Philipp Huber studiert berufsbegleitend Immobilienökonomie

„Ich habe früher auf dem Bau gejobbt, das hat mir gut gefallen. Mit meinem kaufmännischen Fachabitur wollte ich aber in die Immobilienbranche.“ Gesagt, getan. Im Januar 2023 hat **Philipp Huber** seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann beim St. Ulrichswerk erfolgreich beendet.

Seitdem ist er als Mitarbeiter in der Baubetreuung tätig. Das Aufgabengebiet gefällt ihm sehr gut, hier sieht er seine berufliche Zukunft. Deshalb hat er sich für eine Fortbildung entschieden: für das berufsbegleitende Studium Immobilienökonomie. Freitags und samstags fährt er jeweils an die Universität nach München. Sein nächstes Ziel? „Ich möchte bald meine erste Baumaßnahme eigenverantwortlich betreuen.“



## Marion Mahl: Zweitstudium an der Fernuni

Eine Kombination aus Pädagogik, Wirtschaft und Recht hat **Marion Mahl** bereits mit einem Master abgeschlossen. Dies ergänzt sie durch ein Zweitstudium an der International University IU im Bereich Bauprojektmanagement – und das berufsbegleitend neben ihrem Vollzeitjob in der Baubetreuung beim St. Ulrichswerk, wo sie seit 2020 im Bereich Schulbau und Kindergärten arbeitet. Das vollwertige Bachelor-Studium Bauprojektmanagement an der Fernuni vereint die Gebiete Architektur, Ingenieurwesen, Projektmanagement und Jura.

„Die Doppelbelastung ist nicht unanstrengend, macht aber Spaß“, sagt Marion Mahl, die schon neben ihrem ersten Studium gearbeitet hatte, damals allerdings nur in Teilzeit. Gelernt wird abends und an den Wochenenden. Wenn dann noch Zeit bleibt, geht Marion Mahl, die auch die Firmenläufe beim St. Ulrichswerk organisiert, gerne zum Joggen.



## Langjährige Mitarbeiterin in den Ruhestand verabschiedet

42 Jahre war **Birgit Brinkmann** beim St. Ulrichswerk beschäftigt. Zum 31. Oktober 2024 ging sie in Rente. Bei der Verabschiedung sagte der künftige Geschäftsführer Mario Höll: „Frau Brinkmann war über Jahrzehnte eine Institution im Unternehmen, Sie kannte jeden Mieter mit den persönlichen Geschichten und Schicksalen. Die Konstanz und klaren Worte waren einzigartig und im Unternehmen immer geschätzt. Dem gilt ein herzliches Dankeschön und nun viel Spaß im Ruhestand.“

Gleich nach ihrer Ausbildung zur Bürokauffrau wechselte Birgit Brinkmann zum Wohnungsunternehmen der Diözese

Augsburg, wo sie zuletzt in der Mietbuchhaltung tätig war. „Die Arbeit war immer abwechslungsreich. Ich konnte mich mit der Firma weiterentwickeln.“

Als Birgit Brinkmann anfang, zählte das St. Ulrichswerk 18 Mitarbeiter, inzwischen sind es knapp 50. „Wenn die Kollegen und das Aufgabengebiet passen, gibt es keinen Grund zu wechseln.“ Diesem Grundsatz blieb sie stets treu. Zum Abschied erhielt Birgit Brinkmann einen Hotelgutschein für einen Urlaub im Allgäu. Von den Kollegen wurde sie mit einem signierten FCA-Trikot überrascht.



# Weßling: Die Krux mit EOF

Die Gleichung ist simpel: Ohne staatliche Förderung kein sozialer Wohnungsbau. Die hohen Baukosten schließen eine günstige Vermietung aus. Dass die staatlichen Fördertöpfe vergriffen sind, hat weitreichende Folgen.

Weßling, eine oberbayerische Gemeinde wie aus dem Bilderbuch: kurze Wege, gute Infrastruktur, hohe Lebensqualität. Weßling liegt in der prosperierenden Gegend zwischen der Boom-Town München und dem Starnberger See. Wohnraum wird hier besonders dringend benötigt, vor allem bezahlbarer.

Umso bitterer, dass ein Bauprojekt in der Schulstraße, unweit des Weßlinger Sees, ins Stocken geraten ist. Dabei gibt es ein Grundstück. Der Katholische Pfründestiftungsverbund St. Ulrich hat es dem St. Ulrichswerk in Abstimmung mit der örtlichen Kirchenstiftung in Erbbaurecht übertragen.

Und es gibt konkrete Pläne: Sie sehen 24 Wohneinheiten in zwei Mehrfamilienhäusern vor. 2024 wurde der Bauantrag für die EOF-geförderte Wohnanlage eingereicht. Einwände der Nachbarn gegen die geplanten Sozialwohnungen verzögerten den Baubeginn. Jetzt scheitert er an fehlenden staatlichen Zuschüssen. Bereits im Herbst 2024 waren die Fördertöpfe für 2025 ausgeschöpft. Wann und in welcher Höhe sie wieder aufgefüllt werden? Ungewiss.

Im städtebaulichen Vertrag, den die Gemeinde mit dem St. Ulrichswerk als Bauherrn schloss, sind EOF-Wohnungen festgeschrieben. Doch ohne staatliche Zuschüsse können keine günstigen Mietwohnungen geschaffen werden. „Wenn 600 bis 800 € Fördermittel pro Quadratmeter

fehlen, dann kann man ermessen, was das in der jetzigen Lage bedeutet“, sagt Mario Höll, der neue Geschäftsführer des St. Ulrichswerks (siehe Interview Seite 6-7). Dabei macht das kirchliche Wohnungsbaunternehmen bei der Rentabilität auch mal Abstriche, wenn es die Wohnungsnot erfordert. Was der Markt nicht regelt, regeln kommunale oder kirchliche Unternehmen wie das St. Ulrichswerk. Doch ohne staatliche Zuschüsse wie die einkommensorientierte Förderung sind auch ihnen die Hände gebunden.



## Sozialer Wohnungsbau und EOF

*Der Staat fördert den Bau von Wohnungen. EOF ist ein Modell des staatlichen geförderten Wohnungsbaus. Beim Wohnungsbau mit einkommensorientierter Förderung (EOF) erhalten Bauherren einen Zuschuss. Dafür müssen sie Zugeständnisse bei der Miete und bei der Auswahl der Mieter machen. Das erhöht die Chancen für Mieter, die es auf dem freien Wohnungsmarkt schwer haben, eine Wohnung zu finden.*

*Mieter der EOF-Wohnungen erhalten einen Zuschuss zur Miete. Die Höhe hängt vom Einkommen, dem Familienstand und vom Wohnort ab. Bei einer ortsüblichen Miete von 14 €/m² kann der Wohngeldzuschuss durchaus rund 5 €/m² betragen. Nur Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein können in eine öffentlich geförderte Wohnung, auch Sozialwohnung genannt, einziehen.*





Softwareentwickler Daniel Reichel von der Firma BTS Software hielt einen Workshop beim St. Ulrichswerk zur Einführung des neuen Moduls Projektmanagement.

## Digitalisierung: BTS-PIT hat sich bewährt

Seit gut einem Jahr wird die Software BTS-PIT eingesetzt. Der Anwendungsbereich wird weiter ausgeweitet. Die Kunden kommen mit der digitalen Plattform gut zurecht.

BTS-PIT, im November 2023 eingeführt, ist die wichtigste Plattform für die internen Arbeitsabläufe des St. Ulrichswerks. Die cloudbasierte Software kommt bei der Auftragsbearbeitung, in der Buchhaltung, beim Vergabeprozess wie auch in der Hausverwaltung zum Einsatz. Künftig wird darüber das Projektmanagement für Neubauten standardisiert abgewickelt. Auch die Dokumentation der Verkehrssicherungspflichten läuft in Zukunft über BTS-PIT, dem Kernstück der Digitalisierungsoffensive. 2025 soll die stufenweise Implementierung abgeschlossen sein. Wird ein neues Modul eingeführt, schult die Herstellerfirma BTS Software die Mitarbeiter hausintern.

Auch für die Zusammenarbeit mit Dienstleistern und Handwerkern ist BTS-PIT von zentraler Bedeutung. Angebote, Rechnun-

gen und die gesamte Korrespondenz laufen über die Software. Dass die Aufträge nunmehr über BTS bearbeitet würden, hätte schon Vorteile, sagt Alexander Schumacher, Geschäftsführer des Malerbetriebs Schumacher & Wollmann in Augsburg. „Es ist viel übersichtlicher, man hat alles auf einen Blick.“ Zudem sei der aktuelle Status der Projekte jederzeit einsehbar.

Genau das schätzt auch Thomas Klopfer, Mitinhaber des Elektrofachbetriebs Werner & Thomas Klopfer GbR in Augsburg an BTS: Der Workflow hätte sich verbessert. „Auch bei kleineren Aufträgen sieht man immer den aktuellen Stand. Da kann nichts verloren gehen.“ Es wäre kein großer Aufwand gewesen, sich in die neue Plattform einzuarbeiten. Er hofft, dass durch die zunehmende Digitalisierung nicht der persönliche Kontakt abnehme.

### **BTS-PIT**

Die Firma BTS Software GmbH & Co. KG aus Düsseldorf hat BTS-PIT entwickelt. Über 100 Immobilienunternehmen wickeln ihre technischen Prozesse mit der internetbasierten Portallösung BTS-PIT ab. Für die Cloudlösung fallen monatliche Kosten an. Hinzu kommen einmalig die Ausgaben fürs Customizing: die Programmierung kundenspezifischer Anforderungen und Wünsche. Alle Daten bezieht BTS-PIT aus dem ERP-System (Enterprise Resource Planning), der zentralen Software des St. Ulrichswerks.



# Unternehmensdaten

## Gründung am 22.12.1952

Eintrag ins Handelsregister unter HRB-Nr. 6211  
am 11.03.1953

## Satzungsneufassung am 16.08.1994

Das Unternehmen ist Rechtsnachfolgerin der gem. Gesellschafterbeschluss vom 22.02.1960 aufgelösten Vereine „Christenvolk baut auf“ und „Christliche Wohnungshilfe“.

Mit der Satzungsneufassung vom 16.08.1994 wurde die Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft St. Ulrich mbH mit der St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH verschmolzen.

## Satzungsneufassung am 29.07.2008

Mit der Satzungsneufassung vom 29.07.2008 wurde das Stammkapital auf € 1.535.000,00 erhöht und der Unternehmensgegenstand geändert.

## Satzungsneufassung vom 24.06.2019

Mit der Satzungsneufassung vom 24.06.2019 wurde die Satzung der Gesellschaft insgesamt neu gefasst. Insbesondere wurde § 8 Geschäftsführung und Vertretung neu gefasst. Die Nummerierung der §§ hat sich teilweise geändert.

## Unternehmenssitz

86152 Augsburg, Jesuitengasse 21

## Gesellschafter

Bischöflicher Stuhl der Diözese Augsburg,  
alleiniger Gesellschafter

## Stammkapital

€ 1.535.000,00

## Kapitalrücklage

€ 1.482.583,76

## Tochtergesellschaft

Gebäudemanagement St. Ulrich GmbH i. L.,  
Augsburg

## Aufsichtsrat

### Dr. Dr. Anton Losinger

Vorsitzender  
Weihbischof, Augsburg

### Martin Lemke

Stv. Vorsitzender  
Managing Director, Augsburg

### Markus Müller

Diözesan-Caritasdirektor, Augsburg

### Johannes Hintersberger

Mitglied des Landtags, Augsburg

### Dr. jur. Sonja Vera Rapp

Steuerberaterin, Kutzenhausen

## Geschäftsführung

### Rudolf Mitterhuber

Aindling, Alleinvertretungsberechtigter  
bis 31.12.2024

### Mario Höll

Kissing, Alleinvertretungsberechtigter  
seit 01.01.2025

## Mitgliedschaften

KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V., Berlin

Katholischer Wohnungs- und Siedlungsdienst  
in Bayern e.V., München

AdW Schwaben Arbeitsgemeinschaft schwäbischer  
Wohnungsunternehmen, Augsburg

AGV Arbeitgeberverband der Deutschen  
Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf

Haus- und Grundbesitzerverein Augsburg  
und Umgebung e.V., Augsburg

GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V., Berlin

VdW Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.,  
München (zugleich Prüfungsverband)

Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg

## Beteiligungen

LIGA Bank eG, Regensburg

Münchner Hypothekenbank, München

Sparda-Bank Nürnberg eG, Nürnberg



# Auf dem Weg zur Klimaneutralität

Auch wenn mancherorts Klimaziele in Frage gestellt oder verschoben werden – das St. Ulrichswerk will weiterhin möglichst schnell klimaneutral werden. Dazu setzt es verstärkt auf die nachhaltige Holz-Hybrid-Bauweise.

Ob Sanierung, Nachverdichtung oder Neubau: Nachhaltigkeit spielt bei allen Projekten des St. Ulrichswerks eine entscheidende Rolle. Das belegt auch der Nachhaltigkeitsbericht, den es das dritte Jahr in Folge freiwillig vorlegt (verpflichtend wäre er erst für Unternehmen ab 1.000 Mitarbeitern).

Nachdem in den vorherigen Jahren in den Objekten des St. Ulrichswerks die ehrgeizigen Zielwerte deutlich unterboten wurden, lag der Verbrauch 2024 nur minimal darunter. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen betrugen 20,4 kg/m<sup>2</sup>. Das Ziel waren 20,6 kg/m<sup>2</sup>. Der Gesamtverbrauch stieg im Vergleich zum Vorjahr von 100,6 kwh/m<sup>2</sup> auf 106,5 kwh/m<sup>2</sup>.

Die Mieter haben 2024 nach dem Ende der Energiekrise also wieder etwas mehr geheizt. Dass der Verbrauch etwas gestiegen ist, könnte auch damit zusammenhängen, dass die Energiepreise deutlich gesunken sind. Unabhängig von kurzfristigen Entwicklungen ist Matthias Bronner, Bereichsleiter Interne Dienste beim St. Ulrichswerk, überzeugt: „Wir verfolgen weiter eine klare Strategie und werden unsere Klimaziele erreichen.“

2024 sind keine neuen energetischen Sanierungen dazugekommen, die den Gesamtverbrauch hätten reduzieren können. Das wird sich in den kommenden Jahren wieder ändern. Bei fünf Bestandsobjekten, darunter Senden, Neu-Ulm und Augsburg, stehen energetische Sanierungen an, die sich 2025 und 2026 verbrauchsmindernd auswirken dürften.

In einer sogenannten Strategischen Objektübersicht listet das St. Ulrichswerk für jede Immobilie den

Ist-Zustand und die Zielvorgaben auf. Bei energetischen Sanierungen – dazu zählen neue und dichtere Fenster, eine bessere Dämmung oder auch der Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – genießen die Immobilien mit den größten Einspar-effekten Priorität. Wäre eine energetische Sanierung zu aufwändig, ist der Verkauf eine Alternative.

Beim Umstieg auf erneuerbare Energieträger hängen Wohnungsunternehmen in der Luft: Solange Kommunen keine verbindliche Wärmeplanung vorlegen, ist der Umstieg auf erneuerbare Energieträger oft gar nicht planbar. Bis Mitte 2026 müssen Großstädte in Bayern diese Wärmeplanung erstellen (kleinere Städte bis Mitte 2028). Erst dann ist klar, ab wann wo welche Energieträger verfügbar sein werden. Umso erfreulicher, dass die Stadt Augsburg im Wolframviertel Fernwärmeleitungen verlegt. Davon profitieren auch rund 300 Wohnungen des St. Ulrichswerks.

Künftig will das kirchliche Unternehmen zudem auf die nachhaltige Holz-Hybrid-Bauweise setzen. Der Klimakiller Beton wird nur noch dort eingesetzt, wo er für die Gebäudestabilität unverzichtbar ist. Das spart Energie und CO<sub>2</sub> ein. Dafür wird Holz als Baumaterial verstärkt verwendet.



## Green Deal

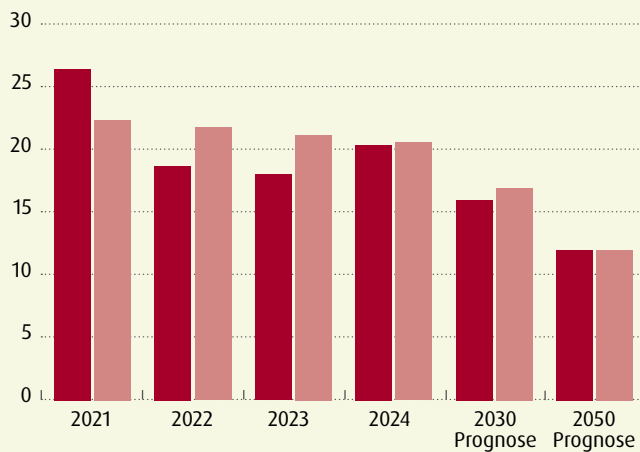
Mit dem Europäischen Green Deal wollen die 27 EU-Mitgliedsstaaten bis 2050 als erster Kontinent klimaneutral werden. Herzstück des Green Deals ist das EU-Klimagesetz. In einem ersten Schritt sollen die Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55 % im Vergleich zu 1990 sinken. Fit for 55 nennt sich das Klimapaket.





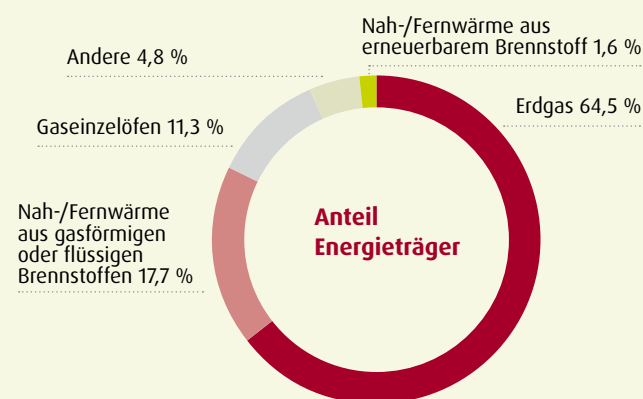
### Durchschnittliche Emissionen CO<sub>2</sub>-Äquivalent

■ CO<sub>2</sub>-Emissionen St. Ulrichswerk kg/m<sup>2</sup> ■ Zielwerte St. Ulrichswerk



### CO<sub>2</sub>-Äquivalent

CO<sub>2</sub>-Äquivalente sind eine Maßzahl, um unterschiedliche chemische Verbindungen im Hinblick auf ihr Treibhauspotenzial vergleichen zu können. Das CO<sub>2</sub>-Äquivalent für Methan auf 100 Jahre gerechnet beträgt 28. Es trägt damit 28-mal so stark zum Treibhauseffekt bei wie ein Kilogramm CO<sub>2</sub>.





# „Das Theresia-Petsch-Haus ist ein Segen“

Wenn alle Partner an einem Strang ziehen, lassen sich auch große Projekte erfolgreich stemmen. So wie in Bernried am Starnberger See. Dort entstand unter Federführung des St. Ulrichswerks eine Betreute Wohnanlage mit Tagespflege und Bürgertreff.





**Roland Ropers  
fühlt sich in  
seiner Wohnung  
wohl.**



**Das Kloster Bern-  
ried liegt ganz  
in der Nähe der  
Betreuten Wohn-  
anlage.**



Das kann nicht jeder Bauherr vier Jahre nach der Fertigstellung mit dem Brustton der Überzeugung behaupten: „Wir würden das Haus genauso wieder bauen, auch mit den gleichen Partnern“, sagt Armin Heil. Als Vorstand der Stiftung Theresia Petsch und als Geschäftsführer der Ambulanten Krankenpflege Tutzing e.V. verkörpert er zwei zentrale Partner des Projekts.

Dazu kommt die Gemeinde Bernried (Landkreis Weilheim-Schongau). Bürgermeister Josef Steigenberger trieb die Planungen mit voran, den Bau ab März 2020 begleitete sein Nachfolger, der aktuelle Bürgermeister Dr. Georg Malterer. Als Baubetreuer und Projektsteuerer fungierte das St. Ulrichswerk. HBW aus Thannhausen war Generalunternehmer.

„Das St. Ulrichswerk ist wirklich der beste Partner, den man sich wünschen kann. Jetzt macht es für uns die Hausverwaltung und kümmert sich um die Vermietung der Wohnungen“, lobt Armin Heil.

Das St. Ulrichswerk hatte bereits für die Kirchenstiftung St. Joseph im benachbarten Tutzing etliche Projekte verantwortet: das Gemeindehaus (Roncalihaus), das Kinderhaus St. Joseph, das Pfründehaus und zuletzt die Tagespflege in Zusammenarbeit mit der Ambulanten Krankenpflege Tutzing e.V.

„Das St. Ulrichswerk hat sich am Starnberger See einen Namen gemacht. Die professionelle Zusammenarbeit hat den Bernrieder Gemeinderat und den Bürgermeister sehr schnell überzeugt“, sagte Tutzings früherer Pfarrer Peter Brummer.



Die Vorschusslorbeeren waren berechtigt. Trotz Corona-Krise, Lieferengpässen und Inflation wurde das Theresia-Petsch-Haus pünktlich fertiggestellt und auch der Kostenrahmen eingehalten, wie die Projektpartner Heil und Malterer lobend erwähnten. Verständlich, dass es bereits Pläne für ein weiteres Projekt in der gleichen Konstellation gibt.

Sind mit dem Bau  
äußerst zufrieden:  
Bürgermeister  
Dr. Georg Malterer  
(links) und Armin  
Heil, Vorstand der  
Stiftung Theresia  
Petsch und  
Geschäftsführer der  
Ambulanten Kran-  
kenpflege Tutzing.





Rückblick: Alles begann mit einer Erbschaft. Theresia Petsch vererbte der Ambulanten Krankenpflege Tutzing e.V., die sie jahrelang gepflegt hatte, ein großes Vermögen. Das Geld, so wollte es die 2016 verstorbene Stifterin, sollte alten und hilfebedürftigen Menschen zugutekommen. Das Stiftungsvermögen bildete den Grundstock für das Theresia-Petsch-Haus. Da sich in Petschs Heimatort Tutzing kein geeignetes Areal fand, entstand es im benachbarten Bernried. Die Gemeinde brachte das Grundstück in Seenähe ein und erwarb die Hälfte der Wohnungen. Bernried und die Stiftung Theresia Petsch bilden eine Wohneigentümergeinschaft (WEG). Die Mieter erhalten einheitliche Mietverträge, egal, ob ihre Wohnung der Stiftung oder der Gemeinde gehört.

Das Theresia-Petsch-Haus kommt gut an. Die Warteliste für die Wohnungen ist lang. Dabei wird nur an Einwohner aus Tutzing und Bernried vermietet. „Das Haus ist ein Segen“, sagt Bürgermeister Dr. Georg Malterer. Nach Ablauf der dreijährigen Gewährleistung wurde die Qualität des Baus noch einmal fachmännisch kontrolliert – und für gut befunden. „Das machte alles das St. Ulrichswerk. Wir müssen uns um nichts kümmern.“

Das Konzept hat sich bewährt. Im Erdgeschoss befinden sich die Tagespflege, der Bürgertreff der Gemeinde und das Büro der Quartiersmanagerin, die den Bewohnern als Ansprechpartnerin zur Verfügung steht. In den zwei Stockwerken darüber liegen die 24 barrierefreien Wohnungen. „Viele Bewohner könnten ohne die Tagespflege im Erdgeschoss nicht mehr alleine leben“, meint Heil. Damit erfüllt das Theresia-Petsch-Haus den größten Wunsch vieler Senioren: möglichst lange selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben.

**In der Tagespflege mit Garten und Brunnen werden Bewohner betreut. Im Erdgeschoss befindet sich ein Bürgertreff, der für Veranstaltungen zur Verfügung steht.**







## Susanna Klusch: Ich bin rundum zufrieden

Im vergangenen Jahr wurde die Wohnung von Susanna Klusch in der Karlsbader Straße im Augsburger Norden renoviert. „Das hat alles reibungslos geklappt.“ Die Baumaßnahme hätte sie nicht gestört. Von der Hausverwalterin des St. Ulrichswerks, Stefanie Schirosi-Rall, fühlte sich die 87-jährige stets gut informiert. „Wir Mieter konnten uns auf die Bauarbeiten einstellen.“

Die Fassade des Mehrparteienhauses von 1983 wurde mit einem Vollwärmeschutz energetisch saniert und das Dach neu ab-

gedichtet. Schadhafte Balkone erhielten neue Estriche. Insbesondere die neuen Fenster und Türen haben es Susanna Klusch angetan: „Das ist alles viel besser als vorher. Wir müssen jetzt deutlich weniger heizen.“ Auch die neue Lüftungsanlage sei sehr angenehm.

Susanna Klusch, die aus Siebenbürgen (Rumänien) stammt, wohnt seit 13 Jahren in der 60 m<sup>2</sup> großen Wohnung im Stadtteil Hammerschmiede. Das Viertel sei schön, die Nachbarschaft angenehm. „Ich bin rundum zufrieden.“





## Familie Bösler: Saniertes Pfarrhaus hat viel Charme

Seit November 2024 wohnt Familie Bösler in dem ehemaligen Pfarrhaus in der Von-Cobres-Str 8 neben der Kirche St. Georg und Michael in Augsburg-Göggingen. Das 1903 erbaute Gebäude wurde generalsaniert. Es entstanden sechs hochwertige Mietwohnungen.

„Unsere Wohnung ist wirklich sehr schön, sie hat den Charme einer Altbauwohnung mit hohen Decken“, findet Steffen Bösler. Dass die Türen des denkmalgeschützten Gebäudes erhalten wurden, findet er gut. Sohn Finn genießt vor allem den hauseigenen Spielplatz.

Böslers wissen die Vorzüge ihrer aufwändig sanierten 115 m<sup>2</sup> großen Wohnung zu schätzen. Die Fenster des Effizienzhauses nach KfW-55-Standard seien sehr gut gedämmt. Die neue Lüftungsanlage sorgt für kontinuierliche Frischluftzufuhr. „Wenn es an der Hauptstraße mal lauter ist, kann man auch die Fenster schließen und hat dennoch eine gute Raumlufte“, hat Steffen Bösler festgestellt.

Er geht davon aus, dass die gute Dämmung, die Luftwärmepumpe und die Solaranlage auf dem Dach zu niedrigen Nebenkosten führen werden (noch liegt aufgrund der Kürze der Mietdauer keine Abrechnung vor).

„Wir sind hier sehr glücklich“, sagt Jasmin Bösler. Ihr gefällt auch der Blick aus der Wohnung. „Ich finde es schön, neben einer Kirche zu wohnen.“ Das Glockengeläute trage zum wohnlichen Charakter bei.





# Die wichtigsten Bauprojekte

## Augsburg:

### Die 28 Wohnungen werden bald bezogen

In der Frischstraße 27, 29 und 31 beim Siebentischwald in Augsburg baut das St. Ulrichswerk zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage. Für das Projekt ist die einkommensorientierte Förderung (EOF) beantragt. Wegen der Corona-Krise, der Inflation und den gestiegenen Zinsen war der im Juli 2023 begonnene Bau zwischenzeitlich unterbrochen worden. Um zügig dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, wurden die Arbeiten trotz der schwierigen Marktlage alsbald wieder aufgenommen. Die ersten Mieter werden voraussichtlich Ende 2025 die neuen Wohnungen beziehen. Die Baukosten belaufen sich auf ca. 11,9 Mio. €.

Das Grundstück gehört dem Bischöflichen Stuhl der Diözese Augsburg, der es mit einem Erbbaurechtsvertrag für 80 Jahre dem St. Ulrichswerk übertrug. Das kirchliche Bauunternehmen fungiert somit als Eigentümer, Nutzer, Hausverwalter und Vermieter der Mehrfamilienhäuser.

In einem zweiten Bauabschnitt sind bis 2028 weitere neun Wohnungen geplant. Baukosten hierfür: rund 3,0 Mio. €.



Architekten, Handwerker, Planer und Bauherren versammelten sich vor der Richtkrone beim Hebauf in der Frischstraße (von links): Wolfgang Ried, Jürgen Deuringer, Oliver Wolfinger, Mario Höll, Iris Mokros, Patricia Ulherr, Maximilian Hay, Thomas Forster und Gregor Hunter.





# im Überblick







#### Donauwörth:

### Realschul-Neubau wurde aufgestockt

Der neue Schulcampus in Donauwörth wird sehr gut angenommen. Damit wurden zwei Realschulen des Schulwerks der Diözese Augsburg an einem Standort zusammengelegt. Nach dem Neubau der Realschule St. Ursula und der Generalsanierung der Realschule Hl. Kreuz wurde eine Erweiterung um sechs Klassenzimmer notwendig. Der Neubau in Holzbauweise wurde aufgestockt, um den zusätzlichen Raumbedarf zu decken.

Baubeginn war in den Osterferien 2024. Nach einem knappen Jahr können die zusätzlichen Klassenzimmer bereits genutzt werden. Damit ist die Zusammenlegung der beiden Realschulen endgültig abgeschlossen. Die Aufstockung kostete 2,7 Mio. €.



#### Weilheim:

### Fehlende EOF-Fördermittel verzögern den Baubeginn

Der Kath. Pfründestiftungsverbund St. Ulrich errichtet auf dem Grundstück an der Singerstraße in Weilheim (Landkreis Weilheim-Schongau) drei Wohnhäuser mit insgesamt 32 barrierefreien 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen und einer Tiefgarage. Die Häuser erhalten zu jedem Treppenhaus auch einen Aufzug.

Derzeit hat das Projekt mit der avisierten EOF-Finanzierung zu kämpfen. Diese Fördermittel

waren Ende 2024 ausgeschöpft, eine Förderzusage ab 2025 steht noch aus. Zusammen mit dem Bauherrn, dem Kath. Pfründestiftungsverbund St. Ulrich, und der Stadt Weilheim lotet das St. Ulrichswerk die Möglichkeiten für sozialen Wohnungsbau ohne EOF-Mittel aus.

Alle Wohnungen erhalten einen südseitigen Balkon. Die Baugenehmigung liegt vor. Der Baubeginn ist für 2026 geplant. Baukosten: 14,2 Mio. €.



So sehen die Pläne für die drei Wohnhäuser in Weilheim aus.





### Augsburg:

## Studentenapartments neben der Uni eingeweiht

Ein Festtag für Studierende: Am 1. Oktober 2024 konnte das bezugsfertige Studentenwohnheim an die Kolping Stiftung übergeben werden. Im November segnete Generalvikar Dr. Wolfgang Hacker im Rahmen der feierlichen Einweihung das Gebäude in der Salomon-Idler-Str. 8 direkt neben der Universität Augsburg.

Es umfasst 78 Apartments, jedes ist mit einem eigenen Bad ausgestattet. Acht Bewohnerzimmer bilden eine Wohngruppe mit einer gemeinsamen Wohnküche. Dies soll das studentische Leben und die Gemeinschaft fördern. Mit diesem Konzept macht die Kolping Stiftung seit vielen Jahren gute Erfahrungen. Eine Tiefgarage und ein Gemeinschaftsraum runden das Angebot ab.

In einer Bauzeit von zweieinhalb Jahren wurde dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum für Studierende geschaffen. Die Baukosten belaufen sich auf 11,8 Mio. €.



Bilder: Maria Rösch

### Augsburg:

## Im Wolframviertel geht es zügig voran

Das St. Ulrichswerk hält an seinem Masterplan zur Erneuerung des Wolframviertels in Augsburg fest. Im Sommer 2024 begannen die Aushubarbeiten für den dritten Bauabschnitt in der Wolframstraße 18 a-c. Die Corona-Krise und der Ukraine-Krieg hatten den ursprünglichen Zeitplan durchkreuzt.

Um den künftigen Keller- und Tiefgaragenbereich wurden Spundwände als Schutz vor Grundwassereintritten angebracht. Im November 2024 wurde der Spatenstich gefeiert, die Baumeisterarbeiten starteten umgehend.

Im dritten Bauabschnitt entstehen 52 moderne EoF-geförderte 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen von 55 m<sup>2</sup> bis 93 m<sup>2</sup> mit Tiefgarage. Auf dem Areal war zuvor ein stark sanierungsbedürftiger Altbau mit 42 Wohnungen ab-



gerissen worden. Für das Projekt ist ein Budget von 16,8 Mio. € veranschlagt. Im Frühjahr 2027 soll der Bau abgeschlossen sein.



### Illertissen:

## Gymnasium der Schulbrüder wird modernisiert

Das traditionelle Gymnasium der Schulbrüder in Illertissen (Landkreis Neu-Ulm) mit 770 Schülern ist in die Jahre gekommen. Mit einer Generalsanierung wird der historische Hauptbaukörper den Anforderungen einer modernen Bildungsinstitution gerecht. Ein moderner Neubau wird die Schule zusätzlich für die Zukunft rüsten.

Die Klassenstufen sind in autarken Clustern mit freien Lernlandschaften organisiert. Das komplexe Projekt – Teilabbruch bzw. Generalsanierung mit Ersatzneubau – wird während des laufenden Schulbetriebs in drei Bauabschnitten realisiert. Die Bauzeit umfasst Mitte 2026 bis 2032. Die Projektkosten liegen bei 45,3 Mio. €.



Nach einer Machbarkeitsstudie erfolgte Ende 2023 die europaweite Ausschreibung. Das St. Ulrichswerk begann im Februar 2024 mit der konkreten Projektplanung.

### Neuburg:

## Familienzentrum erfüllt hohe Energiestandards



Am Schwalbenanger in Neuburg an der Donau baut die Diözese Augsburg ein großzügiges Familienzentrum. Dazu stehen 3.212 m<sup>2</sup> des Erbpacht-Grundstücks und ein angrenzendes Areal zur Verfügung. Veranschlagt sind Projektkosten von 8,77 Mio. €. Mit dem Energiestandard KfW 40 erfüllt der vierstöckige Neubau höchste Anforderungen an die Energieeffizienz. Das St. Ulrichswerk übernimmt die Verwaltung des Familienzentrums.

Im Erdgeschoss sind Beratungsstellen, Therapie- und Verwaltungsräume sowie ein Familiencafé vorgesehen. Hier können sich Familien in einer einladenden Atmosphäre treffen.

Das erste Obergeschoss beherbergt eine dreigruppige Kinderkrippe mit 36 Plätzen, betrieben vom Kita-Zentrum St. Simpert in Augsburg.

Im zweiten und dritten Stock entstehen 14 Apartments, vier davon rollstuhlgerecht, für ambulant betreutes Wohnen. Die Stiftung Sankt Johannes übernimmt die Betreuung der Wohngemeinschaften. Auf diesen beiden Etagen sind zudem Personalräumlichkeiten und Gemeinschaftsflächen vorgesehen.

Für die Mobilität der Bewohner und Besucher werden 28 oberirdische Pkw-Stellplätze geschaffen, darunter rollstuhlgerechte und familienfreundliche Parkplätze.





Auf dem Dach wurde eine leistungsfähige Photovoltaikanlage installiert.

### Augsburg:

## Energetische Sanierung kam günstiger als veranschlagt

Das 1981 erbaute Wohngebäude in der Karlsbader Straße 45-51 im Augsburger Stadtteil Hammerschmiede wurde umfassend energetisch saniert. Ziel war es, den Primärenergiebedarf zu senken und das Gebäude mit 38 Wohneinheiten nachhaltig auf einen zukunftsfähigen Standard zu bringen.

Die Maßnahmen umfassten die Installation eines Wärmedämmverbundsystems, den Austausch der Fenster, die Umstellung auf Fernwärme sowie die Installation einer Photovoltaikanlage.

Die Sanierung erfolgte in zwei Bauabschnitten: Der erste wurde 2022 abgeschlossen, der zweite 2023 begonnen. Die Gesamtkosten von 3,2 Mio. € blieben unter dem ursprünglichen veranschlagten Budget von 3,7 Mio. €. Das Projekt wurde innerhalb der vorgesehenen Bauzeit von rund zwei Jahren erfolgreich abgeschlossen.

### Dillingen:

## Bonaventura-Campus ist bald fertig

In Dillingen werden die Realschule, das Gymnasium St. Bonaventura und die Fachakademie für Soziales durch einen Ergänzungsneubau zu einem Ring verbunden. Ergänzt wird der Bonaventura-Campus des Schulwerks der Diözese Augsburg durch den Neubau einer Dreifach-Sporthalle mit Mehrzwecknutzung für schulische Veranstaltungen.

Ein komplexer Bau, der noch dazu während des Schulbetriebs lief. Einzelne Klassen mussten auf eine Containerschule im Schulhof ausweichen. In unmittelbarer Nähe zum städtischen Kolpingplatz entsteht ein der Allgemeinheit zugänglicher Schulplatz am Teresa-Haselmeyer-Weg. Mitte 2025 ist der Bonaventura-Campus abgeschlossen. Kosten: rund 26,0 Mio. €.







#### Benediktbeuern:

### Hier entsteht zusätzlicher Wohnraum für Studenten

In Benediktbeuern (Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen) ist Wohnraum für Studierende knapp. In enger Abstimmung mit der katholischen Stiftungsuniversität



München und der Kolping Stiftung Augsburg hat die Diözese Augsburg daher beschlossen, auf dem Grundstück des bestehenden Studentenwohnheims weitere 47 Apartments zu bauen. Auf dem Gelände vermietet die Kolping Stiftung bereits 50 Apartments, verteilt auf fünf Häuser. Sie wird auch die neuen Studentenapartments betreiben.

Am 7. November fand der Spatenstich für die drei Wohnhäuser mit 47 Apartments statt. Im feierlichen Rahmen sprach Generalvikar Dr. Wolfgang Hacker seinen Segen für eine unfallfreie Bauzeit aus. Nach rund zweijähriger Bauzeit können im Sommer 2026 die Studierenden einziehen. Das Bauvolumen beläuft sich auf 8,3 Mio. €.

#### Augsburg:

### Früheres Pfarrhaus weist nun höchste Standards auf

Das ehemalige Pfarrhaus aus dem Jahr 1903 gehörte zur gegenüberliegenden Kirche St. Georg und Michael in Göggingen. Hier wohnten der Pfarrer und seine Haushälterin. Zuletzt wurde es als Bürogebäude genutzt, bevor es leer stand.

Nach einer Generalsanierung entstanden sechs hochwertige Mietwohnungen. Die alten Türen, Böden und Wandbögen wurden, soweit möglich, erhalten, repariert und aufgefrischt. So blieb der Charme des ehemaligen Pfarrhauses, das unter Denkmalschutz steht, erhalten.

Das Gebäude wurde komplett entkernt und die Dachkonstruktion in einem weiteren Schritt massiv verstärkt. Defekte Hölzer wurden getauscht und zusätzlich Stahlträger eingebracht.

Im Rahmen der energetischen Sanierung wurden die Fenster und die Eingangstüren ausgetauscht, ein Voll-



wärmeschutz (WDVS) angebracht, das Dach und die Kellerdecke zudem gedämmt. Heraus kam ein Energieeffizienzhaus KW 55, der höchste Standard bei Sanierungen. Beheizt wird das Gebäude über zwei Wärmepumpen. Die sechs Wohnungen wurden im zweiten Halbjahr 2024 fertig. Kosten: 2,7 Mio. €.



## Bericht des Aufsichtsrats

Das Geschäftsjahr 2024 war im Wesentlichen durch den Nachfolgeprozess in der Geschäftsführung geprägt. Im Namen des Aufsichtsrates möchte ich unseren aufrichtigen Dank an Herrn Rudolf Mitterhuber aussprechen, der nach 28 Jahren erfolgreicher Tätigkeit in unserem Unternehmen in den wohlverdienten Ruhestand eingetreten ist und den Staffstab des Geschäftsführers zum 31.12.2024 an Herrn Mario Höll weitergereicht hat.

Herr Mitterhuber hat in seiner Zeit als Geschäftsführer die Geschicke unseres Unternehmens maßgeblich geleitet. Unter seiner Führung konnten wir zahlreiche Meilensteine erreichen, die unser Unternehmen nachhaltig geprägt haben. Sein strategisches Denken und seine Fähigkeit, Herausforderungen proaktiv zu begegnen, haben uns durch viele Höhen und Tiefen geleitet.

Dem neuen Geschäftsführer, Herrn Mario Höll, wünschen wir für die Zukunft alles Gute und viel Geschick bei den anstehenden Aufgaben in einem Umfeld mit aktuell schwierigen Rahmenbedingungen, was die Förderlandschaft für den sozialen Wohnungsbau betrifft. Wir sind von seinen Fähigkeiten überzeugt, das St. Ulrichswerk in den nächsten Jahren weiterhin auf einem erfolgreichen Weg zu führen und die kommenden Herausforderungen eines nachhaltigen Immobilienbestandes zu meistern.

Im Geschäftsjahr 2024 hielt der Aufsichtsrat insgesamt vier Sitzungen ab, bei denen die anste-



henden Geschäfte der Gesellschaft erörtert und die entsprechenden Beschlüsse gefasst wurden. Die Geschäftsführung ist ihren Informationspflichten nachgekommen und hat den Aufsichtsrat über die aktuelle Lage, die Entwicklung sowie wichtige Vorgänge des Unternehmens und grundsätzliche Fragen informiert. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten ausreichend Gelegenheit, sich mit den Berichten und Beschlussvorlagen auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen.

Vom Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts für das Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat Kenntnis genommen. Die Geschäfte der Gesellschaft wurden in Übereinstimmung mit dem Gesetz und dem Gesellschaftervertrag durchgeführt. Der Jahresabschluss und der Lagebericht zum 31.12.2024 wurden durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Geschäftsführung sowie dem gesamten Team der St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH gilt für das Jahr 2024 ein besonderer Dank für das beständige Engagement und die geleistete Arbeit.

Augsburg, 31. März 2025

**Dr. Dr. Anton Losinger**  
Weihbischof



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

## A. Grundlagen des Unternehmens

Die St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH wurde am 22.12.1952 gegründet und ist unter der HRB Nummer 6211 im Handelsregister beim Amtsgericht Augsburg eingetragen.

Gesellschafter ist zu 100 % der Bischöfliche Stuhl der Diözese Augsburg.

Das Kerngeschäft der St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH liegt in der Entwicklung und Bewirtschaftung von eigenem und fremdem Wohnungsbestand. Die Unterstützung kirchlicher Einrichtungen bei der Realisierung von Bauaufgaben und der Entwicklung von Immobilien sind weitere Geschäftsfelder.

Das Unternehmen besitzt Objekte, die sich über das gesamte Bistumsgebiet erstrecken. Die Kernstandorte liegen in Augsburg, Landsberg, Neu-Ulm und Kempten.

Als kirchliches Wohnungsunternehmen werden wir unserer sozialen Verantwortung der Wohnversorgung für die Menschen im Bistum Augsburg gerecht und bieten vielen Menschen ein sicheres Zuhause.

Die Wohnbedürfnisse der Menschen werden durch einen Wohnungsmix aus Neubauten und modernisierten Altbeständen erfüllt. Durch die Modernisierungstätigkeit werden der Ausbau- und der Energiestandard laufend verbessert.

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche und regionale Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind zu kämpfen, sondern muss sich auch an die sich ändernden strukturellen Rahmenbedingungen anpassen. Dies betrifft insbesondere die Industrie und belastet ihre Exportgeschäfte und Investitionen. Auf die länger anhaltende Schwäche der Wirtschaftsaktivität reagiert mittlerweile auch der Arbeitsmarkt merklich. Dies dämpft den privaten Konsum. Vor diesem Hintergrund stagnierte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024. Nach Einschätzung der Bundesbank wird sie erst im Verlauf des Jahres 2025 langsam beginnen, sich zu erholen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag 2024 im Jahresdurchschnitt bei 6 % und ist demnach um 0,3 % ggü. dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rd. 2,8 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 178.000 mehr als vor einem Jahr.

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 72.000 Personen (+0,2 %). Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 wuchs die Erwerbstätigenzahl damit seit 2006 durchgängig. Allerdings verlor der Anstieg seit Mitte des Jahres 2022 deutlich an Dynamik und schwächte sich im Jahr 2024 weiter deutlich ab. Die Europäische Zentralbank hat am 30. Januar 2025 zum fünften Mal



seit der geldpolitischen Wende im vergangenen Jahr die Leitzinsen gesenkt. Demnach sinkt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft um 0,25 Prozentpunkte auf 2,9 %. Dabei bleibt der EZB-Rat zurückhaltend mit Prognosen zum zukünftigen Zinspfad. Das vorrangige Ziel bleibt, für eine nachhaltige Stabilisierung der Inflation beim mittelfristigen Zielwert von 2 % zu sorgen.

### **Branchenspezifische Rahmenbedingungen**

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei nach ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden. Das ifo-Institut sieht in seiner letzten Konjunkturprognose Deutschland am Scheideweg. Digitalisierung, Dekarbonisierung, Demografie und Deglobalisierung erfordern einen Umbau der Produktionsstrukturen, bei dem etablierte

Geschäftsmodelle verschwinden und neue Produktionskapazitäten entstehen. Wirtschaftliche Analysen sind laut ifo in solchen Phasen mit einer hohen Diagnoseunsicherheit behaftet. Denn aus der Veränderung wirtschaftlicher Kennzahlen lässt sich nicht unmittelbar ablesen, ob es sich um vorübergehende und damit konjunkturelle Schwankungen oder um eine dauerhafte Neuausrichtung der Produktionskapazitäten und damit um eine strukturelle Anpassung handelt. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten zeigt das ifo-Institut in seiner aktuellen Konjunkturprognose zwei Szenarien auf: ein ernüchterndes Basisszenario und ein optimistischeres Alternativszenario. Für den Wohnungsbau konstatiert das ifo-Institut dagegen, dass die Talsohle bereits in Sicht sei. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Ballungsräumen, soll in Verbindung mit der Stabilisierung der Baupreise sowie der freien Kapazitäten der Wohnungsbauunternehmen zu einer allmählichen Erholung der Wohnungsbauinvestitionen ab dem Jahr 2025 führen. Dabei nimmt das ifo-Institut an, dass sich die Baukonjunktur im Basis- und im Alternativszenario identisch entwickeln wird. Insgesamt wird für das Jahr 2024 ein Rückgang der Wohnbauinvestitionen um 5 % erwartet. Aufgrund des hohen statistischen Überhangs sollen sie 2025 nochmals um 1,1 % zurückgehen, bevor im Jahr 2026 mit 2,2 % erstmals seit dem Jahr 2020 wieder mit einem Anstieg der Wohnbauinvestitionen zu rechnen ist.

### **Regionale Rahmenbedingungen**

In Augsburg ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen unverändert hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf nach qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Nach einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage. Der Trend zu größerem Wohnraum ist ungebrochen.



## II. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Instandhaltung ihrer Gebäude sowie mit den Neubaumaßnahmen des Bauabschnitts I Frischstr. in Augsburg (Baubeginn 2023) und des Bauabschnitts III Wolframstr. in Augsburg beschäftigt. Ein weiterer großer Bereich, mit dem die Gesellschaft beschäftigt war, sind die Verwaltungsbetreuungen des kirchlichen Umfelds wie auch die Baubetreuung für Dritte.

### Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand befinden sich zum 31.12.2024 insgesamt 1.273 Wohneinheiten, 9 Gewerbeeinheiten und 595 Garagen/Stellplätze. Insgesamt bewirtschaftete die Gesellschaft am Bilanzstichtag eine Wohn- und Nutzfläche von 79.854,71 m<sup>2</sup>.

Vom gesamten Wohnungsbestand sind zum Bilanzstichtag noch 378 Einheiten (Vj. 378) preisgebunden. Die Preis- und Belegungsbindung des überwiegenden Teils der Wohnungen beträgt noch mehrere Jahre. Mieterhöhungen sind nur im Rahmen der vorgegebenen Kostenmiete möglich.

Zum Bilanzstichtag betrug der Wohnungsleerstand 12 Einheiten. Die Leerstandsquote lag am Stichtag bei rd. 0,9 % (Vj. 0,9 %) und damit auf Vorjahresniveau.

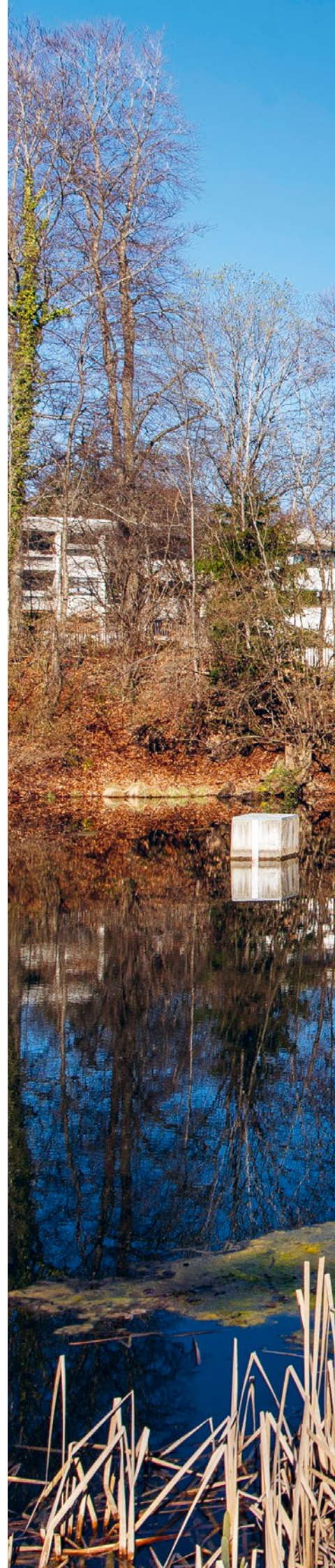
Die Fluktuationsquote lag im Berichtsjahr mit 5,8 % geringfügig unter dem Vorjahreswert (6,5 %).

Die Mietausfallquote der Jahressollmiete lag bei 1,1 % (Vj. 1,0 %) und damit nur geringfügig höher als im vorangegangenen Jahr.

Die durchschnittliche Unternehmensnettomiete liegt bei 7,10 €/m<sup>2</sup> (Vj. 6,79 €/m<sup>2</sup>). Der Anstieg ist auf planmäßige Mieterhöhungen sowie auf Mieterhöhungen nach Mieterwechsel zurückzuführen.

### Modernisierungen/Instandhaltungsmaßnahmen

Gemäß der mittelfristigen Unternehmensplanung wurden in der Hausbewirtschaftung 2024 nur laufende und planmäßige Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 1.561,9 (Vj. T€ 2.650,0) durchgeführt.







Toplage am Starnberger See: das Theresia-Petsch-Haus  
mit dem Grundweiher in Bernried.



### Neubaumaßnahmen

Am 26.06.2023 erfolgte der Baubeginn der Frischstraße BA I (28 Wohneinheiten), die mit EOF-Mitteln finanziert wird. Die Baukosten beliefen sich Ende 2024 auf T€ 6.642,2.

Des Weiteren erfolgte am 15.07.2024 der Baubeginn des BA III der Wolframstraße (52 Wohneinheiten, eine Tiefgarage mit 38 Stell- und 17 Außenstellplätzen), die ebenfalls mit EOF-Mitteln finanziert wird. Die Baukosten beliefen sich Ende 2024 auf T€ 1.882,0.

Insgesamt sind zum Bilanzstichtag auf der Position Anlagen im Bau T€ 8.524,2 ausgewiesen.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Bauvorbereitungskosten auf T€ 368,8 für die geplanten Neubaumaßnahmen Weißling, Schulstr.; Marktoberdorf, Memelstr. und für die Frischstr. BA II.

Es erfolgte eine Umbuchung in Höhe von T€ 1.024,0 in die Position Anlagen im Bau für die Baumaßnahme Augsburg, Wolframstraße III. BA aufgrund des Baubeginns im Juli 2024.

### Fremdverwaltung

Im Rahmen der Fremdverwaltung betreute das St. Ulrichswerk 2.534 Wohnungen und 247 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von 255.672,42 m<sup>2</sup> sowie 2.095 Garagen/Stellplätze.

### Baubetreuung

In der Baubetreuung wurden insgesamt 71 Neubau- und Sanierungsprojekte betreut. Davon wurden 18 Projekte honorarmäßig abgerechnet. 61 Projekte sind noch im Bau. Das Projektvolumen zum Jahresende beträgt rund 430 Mio. €. Die Projekte befinden sich in unterschiedlichen Projektphasen.

Die Auftragslage der Baubetreuung ist auch in den Folgejahren durch langfristige Aufträge gesichert.

### Personal und Organisation

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH 51 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 40 in Vollzeit, 11 in Teilzeit. Es wurden im Geschäftsjahr 8 Mitarbeiter eingestellt und 8 Mitarbeiter haben das Unternehmen verlassen.



Großzügige Architektur, hohe Energiestandards: Das zeichnet das Familienzentrum der Diözese Augsburg in Neuburg an der Donau aus.



### III. Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage der St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Das Jahresergebnis liegt über dem prognostizierten Ergebnis. Grund hierfür waren im Wesentlichen jeweils höher geplante Personalaufwendungen und Instandhaltungsaufwendungen sowie höhere Zinserträge durch Anlagen in Termingeldern. Die Ertragslage ist zufriedenstellend, die Finanzverhältnisse und die Vermögenslage sind geordnet.

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

#### 1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres von T€ 1.898,3 (Vj. T€ 1.506,3) setzt sich wie folgt zusammen:

Ertragslage	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.645,2	1.304,9	340,2
Bautätigkeit/Modernisierung	-151,9	-30,7	-121,2
Betreuungstätigkeit	145,2	213,6	-68,4
davon Fremdverwaltung	87,5	1,6	85,9
davon Baubetreuung	57,7	212,0	-154,3
Betriebsergebnis	1.638,5	1.487,8	150,7
Sonstiger Bereich	259,8	18,5	241,3
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.898,3	1.506,3	391,9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.898,3</b>	<b>1.506,3</b>	<b>391,9</b>

Im Geschäftsjahr 2024 konnten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 9.730,0 (Vj. T€ 9.394,5) erzielt werden.

Der Anstieg des Hausbewirtschaftungsergebnisses ist im Wesentlichen auf gestiegene Sollmieten sowie geringere Erlösschmälerungen zurückzuführen.

Die Verwaltungserlöse inkl. der Bestandsveränderungen für technische Betreuungsleistungen in der Fremdverwaltung in Höhe von T€ 2.214,0 (Vj. T€ 2.087,9) sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Grund hierfür sind gestiegene Umsätze, darin enthalten ist die Abrechnung der Unterstützungsleistung der Teilverkäufe im Diözesanen Bestand. In diesem Bereich wurde ein Ergebnis in Höhe von T€ 87,5 (Vj. T€ 1,6) erwirtschaftet.

Die Erlöse der Wirtschaftlichen Baubetreuung liegen unter Berücksichtigung der Bestandsveränderungen der Unfertigen Leistungen bei T€ 1.524,07 (Vj. T€ 1.570,7). Das Geschäftsergebnis der Baubetreuung betrug im Geschäftsjahr T€ 57,7 (Vj. T€ 212,0). Das Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr aus einem niedrigeren Saldo aus den Erlösen und den Bestandsveränderungen zusammen, dem höhere Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen sowie gestiegene Verwaltungskosten gegenüberstehen.

Der Sonstige Bereich beinhaltet im Wesentlichen die Umsatzerlöse aus der Geschäftsversorgung, die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie die Zinserträge aus der Anlage in Termingeldern.

Die Ertragslage der St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH ist zufriedenstellend.





## 2. Vermögenslage

Die Veränderung des Anlagevermögens ist im Wesentlichen auf den Zugang der Baukosten sowie der Bauvorbereitungskosten zurückzuführen, dem die planmäßigen Abschreibungen gegenüberstehen.

Der Rückgang des Umlaufvermögens ist maßgeblich auf die Abnahme der Bauvorbereitungskosten von T€ 844,9 und der Abnahme der flüssigen Mittel in Höhe von T€ 2.318,0 zurückzuführen.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den erzielten Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.898,3.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um T€ 1.020,8. Grund hierfür ist der Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von T€ 431,9, dem eine Darlehenstilgung mit T€ 1.034,1 sowie außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 418,3 gegenüberstehen.

Langfristige Investitionen einschließlich der Grundstücksvorräte und Bauvorleistungen in Höhe von T€ 79.474,8 werden durch Eigenkapital (T€ 54.247,1) und langfristige Objektfinanzierungsmittel (T€ 31.363,0) vollständig abgedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von T€ 5.551,5.

Die Vermögenslage des St. Ulrichswerks ist geordnet.



Hell, licht, freundlich: Zum zehnjährigen Jubiläum wurde im April 2024 die vergrößerte Kinderkrippe St. Luzia in Lindenberg im Allgäu eingeweiht.

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	79.803,5	84,2 %	76.247,9	81,3 %	3.555,6
Umlaufvermögen	14.821,0	15,6 %	17.409,7	18,6 %	-2.588,6
Rechnungsabgrenzung	154,3	0,2 %	121,8	0,1 %	32,5
Gesamtvermögen	94.778,8	100,0 %	93.779,4	100,0 %	999,4
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	54.247,1	57,2 %	52.348,8	55,8 %	1.898,3
Sonstige Rückstellungen	440,5	0,5 %	333,4	0,4 %	106,1
Verbindlichkeiten	39.818,4	42 %	40.802,1	43,5 %	-983,7
Rechnungsabgrenzung	272,8	0,3 %	294,1	0,3 %	-21,3
Gesamtkapital	94.778,8	100,0 %	93.779,4	100,0 %	999,4



### 3. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung weist für das abgelaufene Geschäftsjahr folgende Daten aus:

Finanzlage	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Finanzmittelfonds zum 01.01.	8.600,1	3.369,9	5.230,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.923,5	2.710,2	1.213,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.862,7	-1.323,4	-3.539,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.378,8	3.843,4	-5.222,2
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>6.282,1</b>	<b>8.600,1</b>	<b>-2.318,1</b>

Die St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH richtet ihr Finanzmanagement überwiegend auf den Einsatz von Eigen- und langfristigen Fremdmitteln aus.

Der zum 31.12.2024 verbleibende Finanzmittelbestand von T€ 6.282,1 liegt im geplanten Bereich.

Die Zahlungsmittel werden im Geschäftsjahr 2025 überwiegend für die Neubaumaßnahmen in Augsburg, Frischstraße Bauabschnitt I, der Wolframstraße Bauabschnitt III und für die Vorbereitung der Maßnahmen Weßling sowie Marktoberdorf verwendet.

Die Finanzverhältnisse des St. Ulrichswerks sind geordnet.

## IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesamtkapitalrentabilität ist gegenüber dem Vorjahr mit 2,3 % (Vj. 2,0 %) leicht gestiegen.

Des Weiteren sind nachfolgend ausgewählte Kennzahlen zur Beurteilung des Unternehmens dargestellt.

Finanzwirtschaftliche Kennzahlen	2024 Ist-Wert	2024 Prognose	2023 Ist-Wert
Eigenkapitalquote in %	57,2	55,8	55,8
Eigenkapitalrentabilität in %	3,5	2,5	2,9
Instandhaltungsquote €/m <sup>2</sup>	22,2	18,6	34,8
Kapitaldienstdeckung in %	20,7	23,0	20,8
Zinsdeckung in %	5,3	5,1	5,3



# C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

## I. Prognosebericht

Die St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH wird die bisher eingeschlagene Modernisierungs- und Neubaustrategie fortführen.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: Dezember 2024) folgende Entwicklung:

Die Unternehmensleitung erwartet ein positives Ergebnis von rund T€ 1.500 bis T€ 1.700.

Das Unternehmen plant im Geschäftsjahr 2025 mit Umsatzerlösen in Höhe von T€ 13.441. Davon entfallen auf den Bereich der Hausbewirtschaftung rund T€ 9.827, auf die Fremdverwaltung T€ 2.189 und auf die Baubetreuungstätigkeit T€ 1.425.

Im Jahr 2025 werden die Neubaumaßnahmen in Augsburg, Frischstr. Bauabschnitt I (T€ 4.000) sowie der dritte Bauabschnitt der Wolframstr. (T€ 6.500) fortgesetzt. Des Weiteren befinden sich die Maßnahmen in Weßling, Schulstr. (T€ 200) und Augsburg, Frischstr. Bauabschnitt II (T€ 400) weiterhin in Vorbereitung.

Für 2025 beträgt der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandsetzungsmaßnahmen rund T€ 1.250.

Die Finanzierung der Investitionen im Jahr 2025 ist gesichert.

Es ergeben sich für das Unternehmen folgende Prognosewerte für 2025 bei den finanziellen Leistungsindikatoren:

Für die Gesellschaft sind die demographische Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestands dennoch Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzuführen. Die Nachfrage für modernisierte Wohnungen in der Stadt ist weiterhin groß und erscheint nachhaltig gefestigt.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen will die Gesellschaft der Stadt Augsburg in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen.

	2025 Prognose	2024 Ist-Wert	2023 Ist-Wert
Eigenkapitalquote in %	50,5	57,2	58,8
Eigenkapitalrentabilität in %	3,0	3,5	2,9
Instandhaltungsquote €/m²	16,3	22,2	34,8
Kapitaldienstdeckung in %	24,1	20,7	20,8
Zinsdeckung in %	8,4	5,3	5,3



## II. Risikobericht

Das Risikomanagementsystem des St. Ulrichswerks setzt sich aus dem internen Kontroll-, dem Controlling- und dem Risikofrühwarnsystem zusammen. Es ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken.

Die Bewertung und die Analyse dieser Risiken erfolgen durch die Entscheidungsträger des Unternehmens. Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält.

Aufgrund von geopolitischen Unsicherheiten sowie der weiterhin hohen Energiepreise ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von deutlichen Kostensteigerungen sowie der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist infolge des Zinsanstiegs mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch, sofern im Einzelfall erforderlich, Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Gesellschaft waren für 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Nachfolgend werden die Risiken entsprechend ihrer Bedeutung aufgeführt, wobei die hohen Risiken zuerst genannt werden:

### Bauwirtschaft

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind nach wie vor weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Kaufkraftverlust, steigende Zinsen für Baukredite sowie die Unsicherheit bei den Arbeitsplätzen ist mit negativen Auswirkungen und einzelnen Ausfällen zu rechnen.

Im Jahr 2025 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Liefer-schwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus, die zurzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können.

Dem Risiko steigender Preise versuchen wir mit dem Abschluss von Rahmenverträgen mit Handwerkern entgegenzuwirken. Insbesondere bei Instandhaltungsaufwendungen führt dies zu einer verbesserten Planbarkeit entstehender Kosten im Rahmen der Behebung von Schäden.

### Personal

Es besteht das Risiko, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation in Schlüsselpositionen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Dem wirken wir mit verstärkter Ausbildung und Personalentwicklungsmaßnahmen entgegen.

### Compliance und Recht

Das Unternehmen hat zur Begrenzung dieser Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherung, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das interne Kontrollsystem betreffen.



### III. Chancenbericht

Das St. Ulrichswerk geht davon aus, dass weiterhin die positive Bevölkerungsentwicklung an unseren Kernstandorten anhält, sodass mit einer zunehmenden Nachfrage nach attraktivem und bezahlbarem Wohnraum gerechnet werden kann.

#### Branche und Markt

Die positive Bevölkerungsentwicklung an unseren Kernstandorten wird voraussichtlich auch in den kommenden Jahren weiter anhalten. Der Bau von geförderten Wohnungen ist somit weiterhin unverzichtbar.

Der Deutsche Bundestag beschloss am 29.11.2018 das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) zum 01.01.2019. Die Einigung trifft vor allem Vermieter bezahlbarer Wohnungen und hat die Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung, den altersgerechten Umbau oder die Digitalisierung im Wohnbereich verschlechtert.

Wer mit Öl oder Gas heizt, muss seit 2021 eine zusätzliche Abgabe zahlen, die helfen soll, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in Gebäuden zu senken.

Am 01.01.2023 trat das Gesetz in Kraft, das die Aufteilung der Kosten der CO<sub>2</sub>-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell regelt. Das Stufenmodell der CO<sub>2</sub>-Kosten sieht vor, dass Mieter über alle vermieteten Gebäude hinweg nicht mehr als die Hälfte der Kosten für die CO<sub>2</sub>-Bepreisung bezahlen. Vermieter, die bereits durch energetische Modernisierungen die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes gedämpft haben, sollen prozentual weniger belastet werden. Ziel des Stufenplanes ist es, Anreize für Sanierungen und eine gute energetische Qualität von Wohnungen zu setzen.

Zum 01.01.2023 trat zusätzlich eine Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft, welches die Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 % des Referenzgebäudes auf 55 % senkt.

#### Finanzierung und Liquidität

Im Bereich der originären Finanzinstrumente soll verstärkt auf günstige Förderdarlehen für die Modernisierungsmaßnahmen zurückgegriffen werden. Somit sollen die guten Zinskonditionen und Zuschüsse ausgenutzt werden.



In Weilheim (Landkreis Weilheim-Schongau) sind drei Wohnhäuser mit insgesamt 32 barrierefreien Wohnungen geplant. Das Problem: fehlende EOF-Mittel.



## IV. Zusammenfassende Einschätzung von Chancen und Risiken

Das Risikomanagement ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Daraus werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen abgeleitet. Dies ermöglicht es, die Risiken frühzeitig zu erkennen und die sich uns bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung bei nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand sind nicht erkennbar.

## D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Grundsätzlich zielt das Unternehmen darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Die Fremdfinanzierungen enthalten keine Fremdwährungskredite. Besondere Finanzinstrumente, insbesondere Sicherungsgeschäfte, werden nicht eingesetzt. Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Bei anstehenden Zinsanpassungen wird rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Zur Vermeidung eines sogenannten Klumpenrisikos verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Augsburg, den 31. März 2025

**Mario Höll**  
Geschäftsführer



## Bilanz zum 31.12.2024

Aktiva	31.12.2024 €	31.12.2023 €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	15.198,00	32.992,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.279.264,55	70.921.348,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.425.520,00	1.452.760,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.328,01	200.673,01
Anlagen im Bau	8.524.199,93	2.401.238,83
Bauvorbereitungskosten	368.798,18	1.213.727,03
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Andere Finanzanlagen	172,00	172,00
	79.803.480,67	76.247.911,57
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke ohne Bauten	214.905,70	214.905,70
Unfertige Leistungen	7.061.062,93	7.077.608,90
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	60.680,04	42.245,80
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	149.621,91	216.539,56
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	240.593,35	119.951,17
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.500,00	41.876,11
Sonstige Vermögensgegenstände	486.278,59	696.603,86
Ausgleichsanspruch aus Treuhandverbindlichkeiten	316.343,95	399.841,51
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.282.055,13	8.600.090,40
	14.821.041,60	17.409.663,01
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Geldbeschaffungskosten	40.114,79	41.483,63
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	114.182,30	80.340,00
	154.297,09	121.823,63
<b>Bilanzsumme</b>	<b>94.778.819,36</b>	<b>93.779.398,21</b>



Passiva		31.12.2024 €	31.12.2023 €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital		1.535.000,00	1.535.000,00
Kapitalrücklage		1.482.583,76	1.482.583,76
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	767.500,00		
Andere Gewinnrücklagen	48.563.712,14	49.331.212,14	47.824.863,90
Jahresüberschuss		1.898.262,21	1.506.348,24
		54.247.058,11	52.348.795,90
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		440.493,59	334.424,57
		440.493,59	334.424,57
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		30.969.408,83	31.534.767,52
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		232.533,01	687.952,74
Erhaltene Anzahlungen		7.662.441,37	7.363.048,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		510.901,19	420.793,02
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen		0,00	21.058,64
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: € 111.683,30; Vj. € 222.639,59)		126.799,37	374.619,48
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen		316.343,95	399.841,51
		39.818.427,72	40.802.081,61
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		272.839,94	294.096,13
<b>Bilanzsumme</b>		<b>94.778.819,36</b>	<b>93.779.398,21</b>



Für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024	2024 €	2023 €
<b>Umsatzerlöse</b>		
Aus der Bewirtschaftungstätigkeit	9.729.979,92	9.394.534,70
Aus Betreuungstätigkeit	3.492.927,77	2.600.451,53
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	190.817,94	151.026,47
	13.413.725,63	12.146.012,70
Veränderung des Bestandes an Unfertigen Leistungen	-16.545,97	1.062.412,84
Andere aktivierte Eigenleistungen	157.060,88	158.694,02
Sonstige betriebliche Erträge	147.823,83	1.211.305,96
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit	-4.614.798,31	-6.061.191,66
Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	-166.930,74	-58.586,13
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-28.511,80	-123.772,10
Rohergebnis	8.891.823,52	8.334.875,63
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	-3.094.735,75	-2.594.737,54
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 97.087,28; Vj. € 290.534,48)	-656.619,01	-822.540,59
	-3.751.354,76	-3.417.278,13
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.726.746,19	-1.731.647,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.191.172,18	-1.175.285,16
Erträge aus anderen Finanzanlagen	6,08	4,62
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	217.918,53	17.344,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-364.074,88	-344.195,53
Ergebnis vor Steuern	2.076.400,12	1.683.818,70
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern	2.076.400,12	1.683.818,70
Sonstige Steuern	-178.137,91	-177.470,46
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.898.262,21</b>	<b>1.506.348,24</b>





Energetisch saniert, mit Photovoltaikanlage  
ausgestattet und optisch verschönert:  
das Wohngebäude in der Karlsbader Straße  
in der Hammerschmiede in Augsburg.



# Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2024

## A. Allgemeine Angaben

Die St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH Siedlungs- und Wohnungsunternehmen, im Folgenden St. Ulrichswerk oder Gesellschaft, mit Sitz in Augsburg ist beim Amtsgericht Augsburg unter der Nummer HRB 6211 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelungen der Satzung der Gesellschaft aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 2 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Vorjahreszahlen wurden bei der Umstellung auf die JAbschlWUF entsprechend angepasst.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### 1. Anlagevermögen

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anschaffungskosten für Anwender-Software der eigenen EDV-Anlage. Die aktivierten Anschaffungskosten werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig abgeschrieben. Der Abschreibungsplan basiert auf einer Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren. EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250,00 (netto) werden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und erhaltene Zuschüsse, sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren

steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Den Wohngebäuden und Geschäftsbauten wird grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Neuzugänge werden zeitanteilig abgeschrieben.

Umfassende Modernisierungen von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten auf die Restnutzungsdauer linear verteilt. Soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten, wird die Restnutzungsdauer von Gebäuden nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme neu festgelegt.



Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand € 800,00 (netto) nicht übersteigen.

Maschinen werden linear über 5 bis 10 Jahre, EDV-Hardware über 3 bis 5 Jahre abgeschrieben und für Gegenstände der übrigen Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer über 5 bis 13 Jahre angesetzt.

Grundlage für die Bemessung der Nutzungsdauer der Maschinen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind die amtlichen AfA-Tabellen der Finanzverwaltung. Die Zugänge werden monatsgenau abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten bewertet. Die Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 25,0 wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

## 2. Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Unfertigen Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten und erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen, ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

## 3. Abgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die Geldbeschaffungskosten werden linear mit 2 % abgeschrieben.

Erschließungskosten für Erbbaurechtsgrundstücke werden über die Laufzeit der Erbbaurechte abgeschrieben.

## 4. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

## 5. Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellung für Mitarbeiterjubiläen wurde gemäß Sachverständigengutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren und, soweit zutreffend, unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgeltanpassungen errechnet.

Die Jubiläumsrückstellung wurde mit 1,93 % (November 2024; Vj. 1,70 %; angenommene Restlaufzeit 15 Jahre) abgezinst. Es wurde keine Fluktuation angenommen.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der Methode der ratierlichen Ansammlung angesetzt.

Als Rechnungsgrundlage wurden die biometrischen Wahrscheinlichkeiten der Heubeck-Richttafeln 2018G, Aktivenbestand, verwendet, wobei ein Rechnungszins von 1,96 % (Vj. 1,75 %) und ein Gehaltstrend von 2,6 % (Vj. 5,0 %) angesetzt wurden.

Die Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von € 390.298,00 (Vj. € 221.036,00) wurde mit dem Wert des verpfändeten Deckungsvermögens von € 389.597,12 (Vj. € 196.827,09) gemäß § 246 Abs. 2 HGB verrechnet.

## 6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## 7. Latente Steuern

Aktive Latenzen bestehen insbesondere in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten. Dem stehen passive Latenzen in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten gegenüber. Darüber hinaus bestehen umfangreiche steuerliche Verlustvorträge. Es ergibt sich ein Überhang aktiver latenter Steuern, der gemäß § 274 Abs. 1 HGB nicht angesetzt wurde.



## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt (siehe Seite 54).

Die Herstellungskosten der Gebäude beinhalten eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen; im Berichtsjahr wurden € 157.060,88 (Vj. € 158.694,02) für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen aktiviert.

#### 2. Unfertige Leistungen

Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst mit € 2.848.248,93 (Vj. € 3.068.813,90) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

#### 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, alle innerhalb eines Jahres fällig.

#### 4. Rücklagenspiegel

	Stand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss Vorjahr	Stand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Kapitalrücklage	1.482.583,76		1.482.583,76
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	767.500,00		767.500,00
Andere Gewinnrücklagen	47.057.363,90	1.506.348,24	48.563.712,14
<b>Gesamt</b>	<b>49.307.447,66</b>	<b>1.506.348,24</b>	<b>50.513.795,90</b>

#### 5. Steuerrückstellungen

Es sind keine Rückstellungen für die Körperschaftssteuer und für die Gewerbesteuer gebildet worden, infolge von Verlustvorträgen.



## 6. Sonstige Rückstellungen

In dem Posten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Prüfungs- und Beratungskosten	60.200,00 €
Bilanzierung	38.700,00 €
Unterlassene Instandhaltung	71.600,00 €
Personalkosten	20.000,00 €
Altersteilzeit	700,88 €
Urlaubs- und Gleitzeitansprüche	126.300,00 €
Archivierungskosten	22.086,71 €
Jubiläen	8.837,00 €
Sonstiges	63.839,00 €

## 7. Fristigkeit der Verbindlichkeiten

Geschäftsjahr (Vorjahr) in €	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung <sup>*)</sup>
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.969.409,83 (31.534.767,52)	1.045.125,08 (1.027.586,67)	4.124.788,57 (4.058.633,81)	25.799.496,18 (26.448.547,04)	30.931.519,23 (31.496.654,84)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	232.532,01 (697.952,74)	27.594,18 (37.191,07)	110.428,31 (148.783,14)	94.509,52 (501.978,53)	162.928,60 (259.958,08)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.662.441,37 (7.363.048,70)	7.662.441,37 (7.363.048,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	212.312,98 (29.356,78)	212.312,98 (29.356,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	298.588,21 (391.436,24)	281.933,48 (365.486,50)	16.654,73 (25.949,74)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (21.058,64)	0,00 (21.058,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	126.799,37 (374.619,48)	126.799,37 (374.619,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen	316.343,95 (399.841,51)	316.343,95 (399.841,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	39.818.427,72 (40.802.081,61)	9.672.550,41 (9.618.189,35)	4.251.871,61 (4.233.366,69)	25.894.005,70 (26.950.525,57)	31.094.447,83 (31.756.612,92)	

\* GPR = Grundpfandrecht



## II. Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus dem Ertrag des Grundstück-Teilverkaufs (47 m<sup>2</sup>, Kaufering, Kivostraße) in Höhe von € 47.000,00 und Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 26.153,25 zusammen.

### 2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwand aus der Wertberichtigung von Bauforderungen € 61.550,37 und eines periodenfremden Aufwands von € 41.393,58.

### 3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Bei den Zinserträgen resultieren € 2.200,05 (Vj. € 1.087,91) aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen.

### 4. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Von den Zinsaufwendungen resultieren € 4.454,15 (Vj. € 276,19) aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen.



Über der Tagespflege befinden sich die Betreuten  
Wohnungen des Theresia-Petsch-Hauses in Bernried.





## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	
in €			2024	2024	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
	265.427,52	0,00	6.882,96		
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.110.444,87	0,00	2.090,15	0,00	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.217.844,03	0,00	0,00	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	651.258,75	8.783,19	37.122,54		
GWG	0,00	0,00	0,00		
Anlagen im Bau	2.401.238,83	5.099.008,84		1.023.952,26	
Bauvorbereitungskosten	1.213.727,03	179.023,41		-1.023.952,26	
	111.594.513,51	5.286.815,44	39.212,69	0,00	
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00				
Andere Finanzanlagen	172,00				
	25.172,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>111.885.113,03</b>	<b>5.286.815,44</b>	<b>46.095,65</b>	<b>0,00</b>	



	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2024	Abschreibungen auf Abgänge 2024	Abschreibungen 2024	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2024	Buchwert am 01.01.2024	Buchwert am 31.12.2024
	258.544,56	232.435,52	6.882,96	17.794,00	243.346,56	32.992,00	15.198,00
	105.108.354,72	34.189.096,17	0,00	1.639.994,00	35.829.090,17	70.921.348,70	69.279.264,55
	2.217.844,03	765.084,03	0,00	27.240,00	792.324,03	1.452.760,00	1.425.520,00
	622.919,40	450.585,74	34.712,54	41.718,19	457.591,39	200.673,01	165.328,01
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	8.524.199,93	0,00	0,00	0,00	0,00	2.401.238,83	8.524.199,93
	368.798,18	0,00	0,00	0,00	0,00	1.213.727,03	368.798,18
	116.842.116,26	35.404.765,94	34.712,54	1.708.952,19	37.079.005,59	76.189.747,57	79.763.110,67
	25.000,00					25.000,00	25.000,00
	172,00					172,00	172,00
	25.172,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.172,00	25.172,00
	<b>117.125.832,82</b>	<b>35.637.201,46</b>	<b>41.595,50</b>	<b>1.726.746,19</b>	<b>37.322.352,15</b>	<b>76.247.911,57</b>	<b>79.803.480,67</b>



## D. Sonstige Angaben

### 1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die Neubaumaßnahmen Frischstraße BA I, Augsburg, und Wolframstraße BA III, Augsburg, bestehen zum Stichtag aus vergebenen Aufträgen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 12.677,1.

### 2. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Name, Sitz	Anteil in %	Nennkapital in €	Eigenkapital zum 31.12.2023 in €	Jahresergebnis 2023 in €
Gebäudemanagement St. Ulrich GmbH, Augsburg	100,0	25.000,0	72.302,50	-21.292,08

### 3. Treuhandvermögen

Die Gesellschaft verwaltet für kirchennahe Institutionen treuhänderisch Immobilienbestände. Die daraus resultierenden Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von T€ 316,3 (Vj. T€ 399,8) und deren Ausgleichsanspruch wurde bilanziell erfasst. Daneben bestehen für die Fremdverwaltungen treuhänderische Bankguthaben in Höhe von T€ 6.822,9. Ebenfalls bestehen treuhänderische Kautionen in Höhe von T€ 5.517,2 auf Kautionsammelkonten.

Im Bereich der Baubetreuung bestehen treuhänderische Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 7.863,6.

### 4. Anzahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Jahresdurchschnitt:

Kaufmännische Mitarbeiter	Vollzeit/Teilzeit	36,00	(davon 11 in Teilzeit)
Technische Mitarbeiter	Vollzeit	9,25	(davon 0 in Teilzeit)
Altersteilzeit (aktiv)	Teilzeit	0,75	(davon 1 in ATZ aktiv)
<b>Summe Arbeitnehmer</b>		<b>46,00</b>	
Weitere vertraglich verpflichtete Personen:			
Geschäftsführer	Vollzeit	2,00	(davon 1 in ATZ aktiv)
Auszubildende	Vollzeit	1,50	
Elternzeit	Teilzeit	2,00	(davon 1 in Teilzeit)
Altersteilzeit (passiv)	Teilzeit	0,25	(davon 1 in ATZ aktiv)

### 5. Angabe der Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 2.274,00.

Auf die Angabe von Bezügen der Geschäftsführung wird unter Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.



**6. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter**

Gegenüber der Bischöflichen Finanzkammer bestehen keine langfristigen Verbindlichkeiten mehr. Die im Vorjahr mit € 427.918,67 unter der Bilanzposition „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ ausgewiesenen Darlehen wurden im Jahr 2024 vollständig zurückgezahlt.

**7. Gewinnverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den im Geschäftsjahr 2024 erzielten Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

Einstellung in andere Gewinnrücklagen	€ 1.898.262,21
---------------------------------------	----------------

**8. Mitglieder der Geschäftsführung**

Rudolf Mitterhuber, Dipl.-Immobilienwirt (DIA)	bis 24.01.2025
Mario Höll, Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen (FH)	seit 24.01.2025

**9. Mitglieder des Aufsichtsrates**

Weihbischof Dr. Dr. Anton Losinger	(Vorsitzender)
Martin Lemke, Managing Director	(stv. Vorsitzender)
Diakon Markus Müller, Diözesan-Caritasdirektor	
Johannes Hintersberger, Mitglied im bayerischen Landtag	
Dr. jur. Sonja Vera Rapp, Steuerberaterin	

Augsburg, den 31. März 2025

**Mario Höll**  
Geschäftsführer













**St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH**

Siedlungs- und Wohnungsunternehmen

Jesuitengasse 21

86152 Augsburg

Telefon: 08 21/3 47 55 – 0

Fax: 08 21/3 47 55 – 99

E-Mail: [info@st-ulrichswerk.de](mailto:info@st-ulrichswerk.de)

Internet: [www.st-ulrichswerk.de](http://www.st-ulrichswerk.de)